
Synthèse

Les logements à La Réunion à l'horizon 2035

Entre 2013 et 2035, 169 000 logements à construire

A l'horizon 2035, 168 900 logements seraient à construire à La Réunion. Selon les différentes hypothèses d'évolution de la population, le nombre de logements à construire peut varier entre 124 800 et 187 800. Les besoins seraient plus élevés à la Cinor, à la Civis et au TCO (environ 40 000 pour chacune sur la période 2013-2035) qu'à la Cirest et à la CASud (environ 23 000).

Ces évaluations tiennent compte des besoins actuels et futurs de la population, sans modéliser l'effet des grands projets d'aménagement. Ainsi, en 2035, 419 100 ménages vivraient sur l'île, si les tendances démographiques et les évolutions récentes en matière de comportement de cohabitation se maintenaient. L'augmentation du nombre d'habitants expliquerait la moitié de la hausse du nombre de ménages.

L'autre moitié viendrait de la baisse de la taille des ménages. Celle-ci serait davantage induite par le vieillissement de la population, alors que l'évolution des modes de cohabitation pèserait moins sur la hausse du nombre de ménages que par le passé. En particulier, la part de personnes seules augmenterait moins rapidement qu'auparavant.

Par ailleurs, on estime à 19 800 le nombre de logements aujourd'hui nécessaires pour héberger les ménages dépourvus de leur propre logement. De plus, 9 300 logements supplémentaires seraient nécessaires d'ici 2035 si les taux de résidences secondaires et de logements vacants de 2013 se maintenaient. Enfin, le parc évoluerait au gré de restructurations, destructions ou changements d'usage des biens, ce qui nécessiterait 26 900 logements supplémentaires.

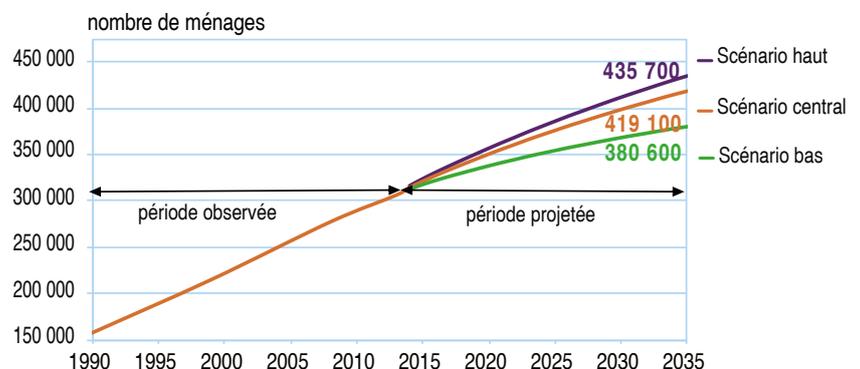
Ravi Baktavatsalou, Chantal Chaussy, Claire Grangé (Insee), Daniel Ah-Son, Audrey Besnard (Deal)

Entre 2013 et 2035, 168 900 logements seraient à construire à La Réunion, soit environ 7 700 par an en moyenne. Cette évaluation tient compte des besoins actuels et futurs de la population : d'une part, les besoins des ménages qui ne disposent pas à l'heure actuelle de leur propre logement ; d'autre part, les besoins liés à la croissance future du nombre de ménages résultant de la hausse de la population et de l'évolution des modes de cohabitation. D'autres facteurs interviennent aussi : l'anticipation des futures destructions et restructurations au sein du parc actuel de logements, ainsi que l'évolution de la vacance et des résidences secondaires.

Cette étude présente une estimation de l'ensemble de ces besoins en logements à La Réunion pour la période 2013-2035, sur la base d'hypothèses concertées avec de nombreux acteurs publics de l'île.

1 Entre 380 600 et 435 700 ménages à l'horizon 2035

Évolution du nombre de ménages à La Réunion de 1990 à 2035



Note : jusqu'en 2013 il s'agit de valeurs observées. Après 2013 il s'agit de projections.
Source : Insee, Recensements de la population, Omphale 2017.

419 100 ménages en 2035

Si les tendances passées se maintenaient dans les années à venir en matière démographique et d'évolution des

modes de cohabitation, 419 100 ménages vivraient à La Réunion en 2035, soit 112 800 de plus qu'en 2013. Sur la période, le nombre de ménages augmenterait ainsi en moyenne de 5 100 chaque année

Une évaluation issue d'une démarche partenariale

L'évaluation des besoins territorialisés en logements à La Réunion à l'horizon 2035 a été réalisée dans le cadre d'un partenariat d'étude entre la Deal et l'Insee. Les travaux se sont inscrits dans une démarche partenariale impliquant plusieurs autres acteurs publics régionaux : la Direction de la Jeunesse, de la Solidarité et de la Cohésion sociale, la Région, le Département, la Caisse d'Allocations familiales, les intercommunalités, l'Agence pour l'observation de La Réunion, l'aménagement et l'habitat (Agorah) et l'Association régionale des maîtres d'ouvrage sociaux et aménageurs (Armos). Les hypothèses relatives aux différents éléments constitutifs des besoins en logements ont été discutées dans le cadre d'un comité de pilotage associant l'ensemble de ces organismes.

Les projections de ménages ont été réalisées sur la base des projections de population dont les hypothèses ont été élaborées en 2017 dans le cadre d'un partenariat entre l'Insee et le Ceser. Ces projections ont été construites sous l'hypothèse du maintien à leur niveau actuel des flux migratoires entre établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), ainsi qu'entre les EPCI et la métropole. Elles consistent à prolonger des tendances observées et ne tiennent donc pas compte de la mise en place de nouvelles infrastructures publiques à l'avenir (transports, établissements scolaires et universitaires, pôles d'activités, etc.) et du développement de nouveaux secteurs comme Cambaie ou Beauséjour, qui pourraient éventuellement modifier l'attractivité de certains territoires et donc les migrations résidentielles observées aujourd'hui.

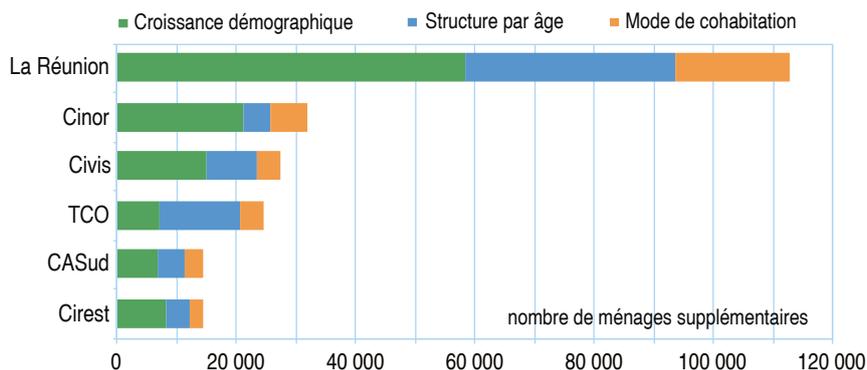
(+ 1,4 % en moyenne par an). C'est deux fois moins qu'entre 1990 et 2013 (+ 2,9 %).

À la Civis et à la Cinor, le nombre de ménages augmenterait le plus fortement entre 2013 et 2035 (+ 1,6 % par an en moyenne). La croissance serait la plus faible à la CASud (+ 1,2 %), confirmant ainsi son fort ralentissement entre 2008 et 2013. À la Cirest et au TCO, la hausse du nombre de ménages serait un peu inférieure à la moyenne régionale (+ 1,3 %).

Deux hypothèses alternatives en termes d'évolution de la population conduiraient à un nombre projeté de ménages de 380 600 (scénario bas) et 435 700 (scénario haut) (figure 1). L'évolution du nombre de ménages dépend de deux facteurs : la croissance démographique et la baisse de la taille des ménages due au vieillissement de la population et à l'évolution des modes de cohabitation.

2 Fort impact de la croissance démographique sur la hausse du nombre de ménages à la Cinor

Décomposition de la croissance du nombre de ménages à La Réunion et par EPCI entre 2013 et 2035



Source : Insee, Omphale 2017 (scénario central).

La croissance démographique explique la moitié de la hausse du nombre de ménages

Si les tendances démographiques récentes se maintenaient, la population réunionnaise augmenterait de 7 200 personnes par an entre 2013 et 2035, soit de 0,8 % par an en moyenne. La dynamique démographique serait donc divisée par deux par rapport à la période 1990-2013 (+ 1,5 % par an). En 2035, 993 400 habitants vivraient à La Réunion. La seule croissance démographique générerait 58 500 ménages supplémentaires, expliquant la moitié de la hausse totale du nombre de ménages à l'horizon 2035 (figure 2).

À la Cinor, où la population croîtrait le plus entre 2013 et 2035 (+ 1,1 % par an en moyenne), l'impact de la croissance démographique serait le plus fort : elle expliquerait 66 % de la hausse du nombre de ménages. En revanche, l'effet démographique serait le plus faible au TCO (29 % de la hausse du nombre de ménages). C'est dans ce territoire que le nombre d'habitants progresserait le moins entre 2013 et 2035 (+ 0,4 % par an sur la période). Ces différences de dynamiques démographiques entre les intercommunalités s'expliquent avant tout par des flux migratoires très différenciés d'une zone à l'autre sur la période récente, et qui ont été maintenus constants sur l'horizon de projection. Les projections démographiques ne prennent en revanche pas en compte l'effet possible des grands projets d'aménagement (transports, équipements, zones d'activité, etc.).

Des ménages toujours plus petits

À La Réunion, le nombre de personnes par ménage diminuerait de 2,7 en 2013 à 2,3 en 2035. L'évolution de la taille des

ménages est le second facteur essentiel pour déterminer le nombre de futurs ménages. En effet, à population constante, une baisse de la taille des ménages induit mécaniquement une augmentation du nombre de ménages, nécessitant davantage de logements pour héberger tous les habitants.

La réduction de la taille des ménages s'inscrit dans une tendance de long terme. Mais elle serait moins forte à l'avenir : en 1990, 3,8 personnes vivaient en moyenne dans chaque ménage de l'île. À l'horizon 2035, la baisse serait plus marquée au TCO qu'ailleurs (- 0,5). Elle serait la moins soutenue à la Cinor (- 0,3), où la taille des ménages est depuis 1999 inférieure à celle des autres EPCI. La Cirest resterait le territoire où les ménages seraient les plus grands, avec 2,6 personnes par ménage en 2035.

En 2035, la taille des ménages réunionnais serait encore supérieure à celle de la métropole en 2013. Mais l'écart se réduit. Le rythme de diminution métropolitain est en effet beaucoup plus lent que celui de La Réunion actuellement, la taille des ménages étant passée de 2,6 personnes en 1990 à 2,2 en 2013.

La baisse de la taille des ménages s'explique par la conjugaison de deux effets : le vieillissement de la population et l'évolution des modes de cohabitation.

Un ménage supplémentaire sur trois serait lié au vieillissement de la population

Le vieillissement de la population a pour conséquence une diminution de la taille moyenne des ménages et donc, à population constante, une augmentation du nombre de ménages. En effet, les ménages âgés sont plus petits : les personnes âgées vivent le plus souvent à deux à la suite du départ des enfants du foyer parental, ou seules.

Entre 2013 et 2035, le vieillissement de la population expliquerait 31 % de la croissance du nombre total de ménages à La Réunion, soit 35 000 ménages supplémentaires. Sur l'île, le vieillissement est lié à la poursuite de l'augmentation de l'espérance de vie, qui a progressé de six mois en moyenne par an depuis le début des années 1950. Ainsi, en 2035, deux fois plus de Réunionnais qu'aujourd'hui seraient âgés de 60 ou plus, soit 242 200 personnes. Il y aurait alors un jeune de moins de 20 ans pour un senior de 60 ans ou plus, contre deux jeunes pour un senior en 2013 et 11 jeunes pour 1 senior en 1967. De fait, le nombre de ménages dont la personne de référence est âgée de 60 ans ou plus augmenterait fortement entre 2013 et 2035 : + 90 000, soit + 3,7 % en moyenne par an sur la période (figure 3). Dans le même temps, le nombre de jeunes ménages de moins de 35 ans ne progresserait que de 14 000 (+ 1,0 % en moyenne par an).

Au TCO, le vieillissement serait plus marqué qu'ailleurs et expliquerait la moitié de la hausse du nombre de ménages. Ainsi, le nombre de ménages âgés augmenterait un peu plus que sur les autres territoires (+ 3,9 % par an), tandis que le nombre de jeunes ménages y progresserait bien plus faiblement (+ 0,2 % par an).

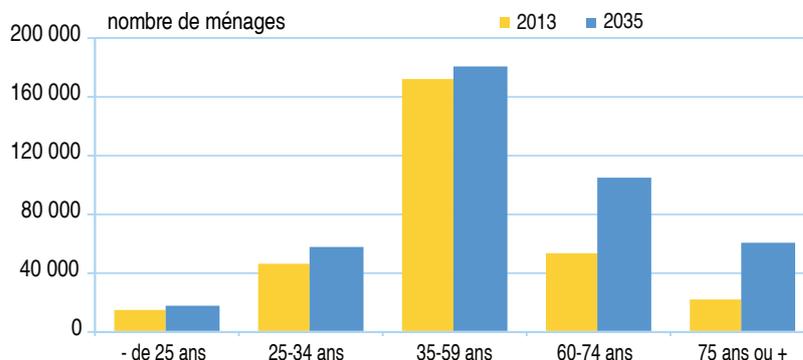
À l'inverse, le vieillissement serait plus limité à la Cinor : le nombre de jeunes ménages augmenterait plus fortement qu'ailleurs (+ 1,5 % par an contre + 1,0 %) et le nombre de ménages de plus de 60 ans y progresserait moins vite (+ 3,3 % contre + 3,7 % à

La Réunion). La Cinor est en effet plus attractive pour les jeunes. D'une part, elle abrite le premier pôle d'emplois de l'île,

constitué de Saint-Denis et de Sainte-Marie. D'autre part, la Cinor regroupe l'Université et d'autres formations supérieures. La Cinor

3 Forte progression du nombre de ménages âgés à l'horizon 2035

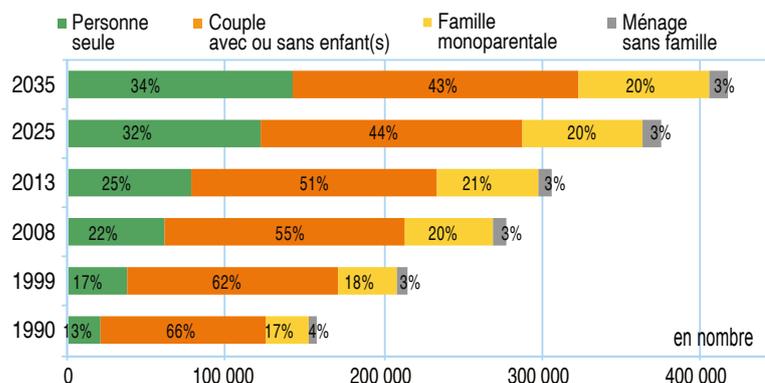
Nombre de ménages en 2013 et 2035 selon l'âge de la personne de référence



Source : Insee, Omphale 2017 (scénario central).

4 Un tiers des ménages formés de personnes seules en 2035

Évolution des modes de cohabitation de 1990 à 2035



Lecture : en 1990 à La Réunion, 20 500 ménages sont composés d'une personne seule. Ils représentent 13 % des ménages. Source : Insee, Recensements de la population, Omphale 2017 (scénario central).

5 Davantage de besoins en logements à la Cinor, à la Civis et au TCO

Décomposition des besoins en construction de logements entre 2013 et 2035 à La Réunion et par EPCI (scénario central)

	La Réunion	CASud	Cinor	Cirest	Civis	TCO
Nombre de logements à construire	168 870	22 720	43 540	22 690	40 180	39 740
Besoins futurs	149 060	19 960	39 610	19 760	35 900	33 840
Variation du nombre de résidences principales dont :	112 850	14 420	31 850	14 400	27 450	24 740
effet de la croissance démographique	58 530	6 900	21 140	8 380	15 000	7 100
effet de la déformation de la structure par âge	34 970	4 610	4 500	3 780	8 450	13 630
effet de l'évolution des modes de cohabitation	19 350	2 910	6 210	2 230	4 000	4 000
Variation du nombre de logements vacants	6 890	1 100	410	1 310	2 110	1 950
Variation du nombre de résidences secondaires	2 460	430	290	370	620	750
Renouvellement du parc	26 870	4 010	7 060	3 680	5 710	6 410
Besoins actuels	19 810	2 760	3 930	2 920	4 290	5 910
Personnes isolées ou familles sans logement	2 620	400	670	360	550	630
Personnes isolées ou familles vivant dans un logement qui n'est pas le leur	16 620	2 260	3 220	2 430	3 620	5 090
Ménages vivant dans un "bâti indigne" qui sera détruit	580	100	40	130	120	10
Construction annuelle moyenne 2013-2035	7 680	1 030	1 980	1 030	1 830	1 810

Sources : Insee, Omphale 2017 ; DJSCS, SIAO 2016 ; Deal, SNE 2017 ; Fideli 2016 ; Agorah, Pilhi et ZHPI.

resterait ainsi le territoire le plus jeune de l'île : 23 % de ménages auraient moins de 35 ans (18 % à La Réunion).

Plus de personnes seules, moins de couples

L'évolution des modes de cohabitation a un impact plus faible que la hausse de la population et son vieillissement sur l'augmentation du nombre de ménages à l'horizon 2035 : 17 % de la hausse (entre 15 % et 20 % selon les EPCI), soit 19 400 ménages supplémentaires. La mise en couple plus tardive, les séparations plus fréquentes, la progression du nombre de personnes seules, sont autant d'éléments qui tendent à accroître le nombre de ménages.

Selon l'hypothèse tendancielle retenue en matière d'évolution des modes de cohabitation, les comportements des ménages changeraient moins entre 2013 et 2035 que durant les trois dernières décennies (figure 4). Ainsi, en 2035, 34 % des ménages réunionnais seraient constitués de personnes seules, contre 25 % en 2013. Mais cette hausse serait moins forte que par le passé : entre 1990 et 2013, cette part avait doublé. En 2035, la part de personnes seules à La Réunion serait celle observée en 2013 en métropole. En parallèle, la part des couples avec ou sans enfant(s) se réduirait : 43 % des ménages en 2035 contre 51 % en 2013. Là encore, la baisse était plus marquée entre 1990 et 2013.

C'est à la Cinor que la part des personnes seules serait la plus élevée en 2035 (39 %), comme en 2013 (31 %), du fait notamment de la présence de nombreux étudiants. Les couples sont en revanche moins représentés à la Cinor que dans les autres EPCI (38 %).

Les besoins en logements ne dépendent pas que des ménages supplémentaires

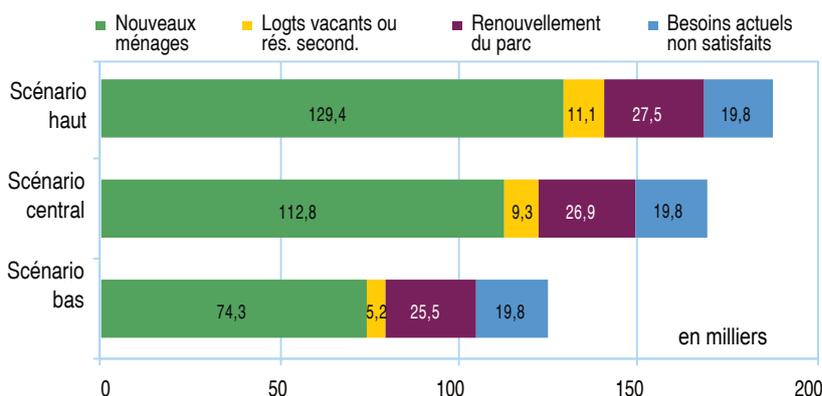
Parallèlement aux tendances démographiques et aux évolutions des comportements de cohabitation qui déterminent le nombre de ménages supplémentaires à l'horizon 2035, d'autres éléments sont à prendre en considération pour estimer l'ensemble des besoins en logements (figure 5).

À l'heure actuelle, on estime à 19 800 le nombre de personnes seules ou familles ne disposant pas de leur propre logement à La Réunion, ce qui nécessite autant de logements supplémentaires.

Parmi elles, 2 600 ont fait une demande d'hébergement d'urgence *via* le 115 durant l'année. Il peut s'agir de personnes sans abri,

6 Entre 124 800 et 187 800 logements à construire à l'horizon 2035

Décomposition des besoins en construction de logements à La Réunion entre 2013 et 2035 selon les trois scénarios



Sources : Insee, Omphale 2017 et Fideli 2016 ; DJSCS, SIAO 2016 ; Deal, SNE 2017 ; Agorah, Pilhi et ZHPI.

logées à l'hôtel ou nécessitant un relogement d'urgence. Elles peuvent avoir obtenu par la suite une place en hébergement social.

Par ailleurs, 16 600 personnes ou familles sont hébergées chez un tiers sans le souhaiter. D'une part, 7 300 sont hébergées chez un tiers sans lien parental et ont fait une demande de logement social. D'autre part, 9 300 enfants de plus de 25 ans, et leur famille le cas échéant, vivent chez leurs parents avec un niveau de revenus qui ne leur permettrait pas d'obtenir leur propre logement : ils vivent sous le seuil de pauvreté. Ces personnes ou familles hébergées chez un tiers en situation de cohabitation subie sont plus nombreuses au TCO, où elles représentent 7 % de l'ensemble des ménages. Ces situations sont moins fréquentes à la Cinor (4 %) et dans les autres EPCI (aux alentours de 5 %).

En outre, 600 ménages locataires vivent dans une habitation considérée comme « indigne » et qui sera détruite.

Dans le futur, les logements existants seront aussi amenés à évoluer. Par exemple, certains logements seront fusionnés ou scindés, d'autres pourront changer d'usage et se transformer en local commercial ou de stockage, ou l'inverse. D'autres logements pourront être détruits de par leur vétusté ou pour satisfaire les besoins de nouveaux programmes immobiliers. Sous l'hypothèse de maintien des tendances observées sur les années récentes, le besoin net lié à ce renouvellement du parc est estimé à 26 900 logements sur la période 2013-2035.

Le parc de logements se compose également de logements vacants et de résidences secondaires. La fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements nécessitent un minimum de

logements vacants qui correspond au temps nécessaire pour la revente ou la relocation d'un logement. La part de logements vacants est stable à La Réunion depuis 1990 (environ 8 %). Elle est cependant plus élevée à la Cinor. Les résidences secondaires sont peu nombreuses sur l'île : 2 % des logements en 2013 (comme en 1990).

Sous l'hypothèse du maintien des parts de logements vacants observées en 2013 (sauf à la Cinor où la vacance baisserait) et des parts de résidences secondaires, 9 300 logements supplémentaires seraient nécessaires sur l'horizon de projection pour anticiper l'évolution du nombre de logements de ce type.

168 900 logements seraient à construire à l'horizon 2035

En plus des 112 800 logements nécessaires à la prise en compte de l'augmentation du nombre de ménages, 19 800 logements supplémentaires doivent répondre au besoin actuel des ménages sans logement. De plus, 26 900 logements couvriraient les besoins de renouvellement du parc existant et 9 300 anticiperaient l'évolution du nombre de logements vacants et de résidences secondaires. Ce sont donc au total 168 900 logements qui devraient être construits à l'horizon 2035. Cette estimation se base sur le scénario central de projections de ménages et les hypothèses annexes. Le scénario bas prévoit quant à lui 124 800 logements à construire et le scénario haut 187 800 (figure 6).

Selon le scénario central, le nombre de logements à construire serait plus élevé à la Cinor, à la Civis et au TCO (environ 40 000 pour chacune sur la période 2013-2035) qu'à la Cirest et à la CASud (environ 23 000). ■

Des besoins en logements sociaux difficiles à estimer

Le parc social occupe à La Réunion une part plus importante des logements qu'en métropole : en 2015, 20 % des ménages réunionnais vivent dans un logement locatif social, contre 15 % des ménages métropolitains. Pour autant, de nombreuses demandes de logements sociaux ne sont pas satisfaites : début 2018, 28 500 demandes de logement social sont en attente, dont 8 600 émanent de ménages déjà logés dans le parc social. La demande est stable depuis plusieurs années malgré des livraisons de logements sociaux plus importantes (+ 4 % d'augmentation du parc en 2015 et en 2016).

En plus d'une évaluation du nombre de logements qu'il faudrait construire pour répondre aux besoins d'ici 2035, se pose ainsi la question de leur répartition par type de parc, en particulier des besoins en logements sociaux.

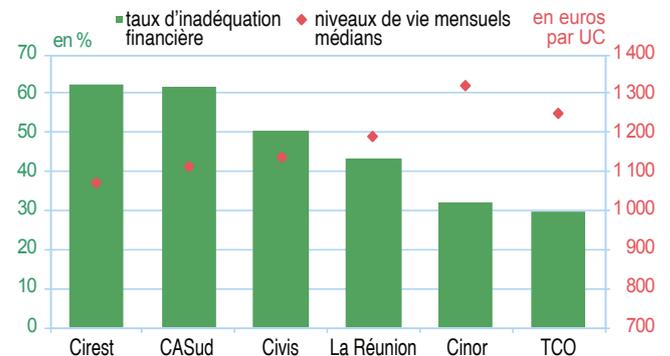
Dans une évaluation maximale, 55 000 ménages auraient vocation à être logés aujourd'hui dans le parc social : aux 19 800 ménages réunionnais qui sont hébergés par des proches ou sans logement, s'ajoutent les 35 200 ménages locataires dans le parc privé qui sont en inadéquation avec leur logement (loyer trop cher, appartement trop petit pour le ménage, logement indigne). La plupart (33 700) paient un loyer trop élevé par rapport à leurs ressources : après avoir réglé leurs dépenses de logement (loyer et charges), ils ne disposent au plus que de 800 euros par mois et par unité de consommation. Ils représentent 43 % des ménages locataires du parc privé. Le surpeuplement accentué concerne une part plus limitée des ménages locataires dans le parc privé (4 %, soit 2 800 ménages). Ils habitent dans des logements où il manque deux pièces ou plus compte tenu des personnes qui y vivent. Enfin, 1 700 ménages résident dans le parc locatif privé dans un logement indigne pouvant être réhabilité, soit 2,2 % des locataires dans le parc privé.

À la Cirest et à la CASud, où les niveaux de vie sont plus faibles qu'ailleurs, près des deux tiers des locataires du parc privé sont en inadéquation financière avec leur logement (figure 7). Ils sont en revanche moins d'un tiers au TCO et à la Cinor, où les niveaux de vie sont plus élevés. Le surpeuplement accentué est plus fréquent à la Cinor où le logement collectif est plus répandu, et moins présent à la CASud où le logement individuel prédomine. Enfin, les ménages vivant dans des logements indignes pouvant être réhabilités sont plus répandus à la Cirest et à la CASud.

Pour estimer le nombre de logements sociaux à construire chaque année à l'horizon 2035, il convient d'ajouter les nouveaux ménages qui auront vocation à être logés dans le parc social. D'autres facteurs entrent aussi en ligne de compte : les disponibilités foncières dans les territoires, mais également la nécessité de favoriser la mixité sociale, à travers par exemple les dispositions de la loi Égalité et Citoyenneté promulguée début 2017. Les EPCI, chefs de file des orientations relatives aux attributions de logements sociaux sur leur territoire, doivent traduire les ambitions de la loi dans leur Convention Intercommunale d'Attributions (CIA), notamment concernant les objectifs de logement des demandeurs les plus précaires hors quartier prioritaire au titre de la politique de la ville (QPV) et de logement des demandeurs les moins précaires en QPV.

7 À la Cirest et à la CASud, davantage de ménages qu'ailleurs en inadéquation financière avec leur logement

Part de ménages allocataires d'une aide au logement en inadéquation financière parmi les locataires du parc privé et niveaux de vie médians par EPCI



Lecture : à la Cirest, 62 % des ménages locataires dans le parc privé sont en inadéquation financière avec leur logement (échelle de gauche) ; dans cet EPCI, le niveau de vie mensuel médian s'élève à 1 069 euros par mois et par unité de consommation (UC) (échelle de droite).

Sources : Insee, RP 2013 ; Deal, RPLS 2013 ; CAF fichier des allocataires 2016 ; Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Filosofi 2015.

Cependant, les évaluations sur les besoins actuels et les perspectives futures ne tiennent pas compte du comportement et des choix des ménages. Ainsi, tous les ménages éligibles au parc social ne souhaitent pas pour autant y résider. Ils peuvent préférer demeurer dans leur quartier d'origine, où ils ont des attaches amicales ou familiales. Ils peuvent également privilégier la stabilité afin que leurs enfants n'aient pas à changer d'établissements scolaires.

Par ailleurs, le parc privé contribue aussi à un parc de logements à loyer maîtrisé (conventionnement avec l'Agence Nationale de l'Habitat). En contrepartie d'un loyer plafonné et du logement de ménages sous plafonds de ressources, le propriétaire bailleur peut bénéficier de subventions pour l'amélioration de son logement et d'avantages fiscaux. Le dispositif « Louer abordable », en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2017, a renforcé ces avantages, notamment lorsque le logement est mis en gestion auprès d'une agence immobilière à vocation sociale. Ce conventionnement peut également constituer un outil approprié pour remettre sur le marché des logements devenus vacants pour répondre aux besoins en logements des ménages les plus fragiles.

La forte demande actuelle en logements sociaux à La Réunion est liée au niveau de vie plus faible qu'en métropole et à la pauvreté trois fois plus répandue dans l'île. Cependant, le pouvoir d'achat individuel des Réunionnais continue de converger progressivement, en moyenne, vers le niveau national. Ainsi, en 2017, il représente 87 % du pouvoir d'achat national contre 73 % dix ans plus tôt. À l'horizon 2035, si le niveau de vie des Réunionnais continuait de progresser et si les inégalités de revenu se réduisaient, alors les besoins en logements sociaux pourraient être inférieurs.

Évolutions récentes du parc de logements à La Réunion

De 2012 à 2016, 37 700 logements ont été autorisés à la construction à La Réunion, soit 7 500 logements en moyenne par an. La région Sud regroupe un tiers de ces projets, dont un millier d'autorisations ont été délivrées chaque année à la CASud et 1 500 à la Civis. Sur le territoire du TCO, 2 200 logements en moyenne ont été autorisés chaque année (29 %), 1 600 à la Cinor (23 %) et 1 100 à la Cirest (15 %).

Le logement social contribue fortement à la construction de logements sur l'île. Au 1^{er} janvier 2017, le parc locatif social de La Réunion compte 70 400 logements sociaux. La croissance du parc locatif social (+ 4 % en 2016) est deux fois et demi plus rapide qu'en France métropolitaine. Au cours des années 2012-2016, 14 800 logements sociaux ont été mis en service, soit 3 000 livraisons en moyenne par an : 910 logements à la Cinor, 750 à la Cirest, 670 au TCO, 470 à la Civis et 160 à la CASud.